



Reporting Mensuel

Au 31 mai 2023



OPCI Grand Public investi en immobilier européen - ACTIONS A

Sofidy Pierre Europe est un OPCI Grand Public développé par Sofidy, Société de Gestion de Portefeuille.

Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurance-vie, des compte-titres, ou directement auprès de Sofidy.

Sofidy Pierre Europe est un nouvel « outil de diversification clé en main » qui constitue une alternative innovante à l'investissement « immobilier physique », en associant "immobilier réel" et "actifs financiers" orientés majoritairement vers le secteur de l'immobilier.

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 mai 2023 la valeur liquidative de Sofidy Pierre Europe s'établit à 106,42 €, affichant une performance de -1,96% depuis le début de l'année, -5,69 % sur un an glissant et +10,96 % depuis l'origine (janvier 2018) dividendes réinvestis*.

Votre fonds a procédé en mai à sa distribution annuelle de dividendes pour un montant de 0,44 € par action*.

Le patrimoine immobilier de votre OPCI constitue le socle de son allocation avec :

- Une diversification notable sur 57 biens immobiliers, 6 classes d'actifs et 5 pays européens ;
- Un taux d'occupation élevé au 1^{er} trimestre 2023 à 98,52 %, traduisant l'attractivité des immeubles en portefeuille et le bon travail des équipes de gestion ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 5,2 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus ;
- Un niveau des loyers en place se situant en moyenne 6,8 % sous la valeur locative de marché, offrant une résilience des loyers et un potentiel de hausse des revenus ;
- Un ratio de dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) contenu à 24,5 %, (14,8% rapportée à l'actif total de la société), la dette étant intégralement constituée d'emprunts à taux fixe présentant une durée de vie moyenne de 6,6 années.

Ces bons indicateurs sont de nature à soutenir la performance à long-terme de SOFIDY Pierre Europe.

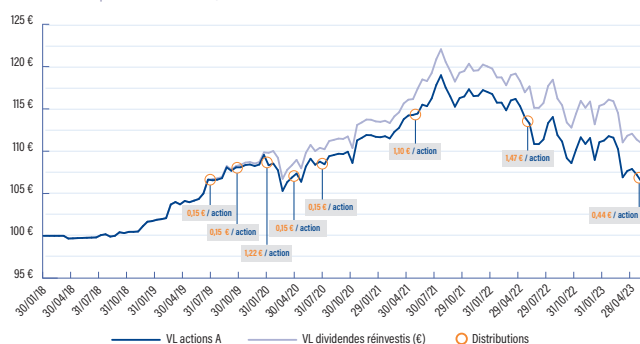
La baisse de la valeur de l'action depuis près de 2 ans est principalement due à l'évolution négative de la poche financière du fonds et particulièrement à la baisse des foncières cotées sur la période. Nous pensons que cette baisse (-32 % depuis les plus hauts d'août 2021) est excessive et que ce secteur devrait (sans garantie) rebondir au fur et à mesure que la vision sur la fin du programme d'intervention sur les taux des banques centrales deviendra plus claire.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

N.B : La société de gestion Sofidy ne perçoit aucune commission de gestion sur la quote-part de l'actif net de Sofidy Pierre Europe investie dans les fonds gérés par Sofidy ou toute entité du Groupe TIKEHAU Capital.

2. ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS A DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 mai 2023 | Base 100 au 30 janvier 2018



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Peter Viens
Gérant de Sofidy
Pierre Europe

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

| | |
|---------------------------------|---|
| Forme juridique | Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme |
| Date de création | 30/01/2018 |
| Durée de vie | 99 ans |
| Durée de placement recommandée | Supérieure à 8 ans |
| Société de Gestion | Sofidy SAS |
| Gérant | Peter Viens |
| Valorisateur / Dépositaire | CACEIS BANK |
| Centralisateur des ordres | CACEIS BANK |
| Commissaire aux Comptes | KPMG |
| Souscription des Actions A | En assurance-vie, en compte-titres |
| Code ISIN : FR0013260262 | ou en direct auprès de Sofidy |
| Valorisation | Bi-mensuelle |
| Centralisation | Avant 12h00 la veille de la date d'établissement de la VL |
| Commission acquise au fonds | 3,5 % TTC |
| Commission non acquise au fonds | 4,0 % TTC maximum |
| Frais de gestion annuels | 2,25 % TTC de l'actif net dont 1,75 % TTC pour la Société de Gestion |
| Commission de mouvement | 1,2 % TTC |

CHIFFRES CLÉS AU 31 MAI 2023

| | |
|---|---------------|
| Actif net | 205 965 836 |
| Valeur liquidative Actions A | 106,42 € |
| Nombre d'Actions A | 1465 509,8322 |
| Volatilité 12mois | 6,50 % |
| Nombre de lignes immobilières du portefeuille | 57 |
| Nombre de lignes financières du portefeuille | 25 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A

| | 3 mois | 6 mois | 1an | YTD 2023 | Depuis l'origine |
|------------------------------|---------|---------|---------|----------|------------------|
| Brute | -4,64 % | -4,01 % | -6,06 % | -2,34 % | +6,42 % |
| Dividendes réinvestis | -4,27 % | -3,64 % | -5,69 % | -1,96 % | +10,96 % |
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Brute | +1,67 % | +6,64 % | +3,20 % | +4,76 % | -7,04 % |
| Dividendes réinvestis | +1,67 % | +6,93 % | +4,60 % | +5,74 % | -5,87 % |

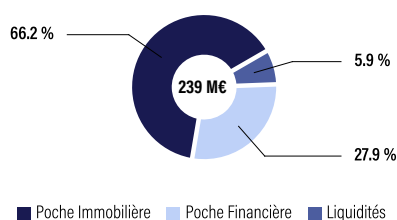
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MÉTHODE DE VALORISATION

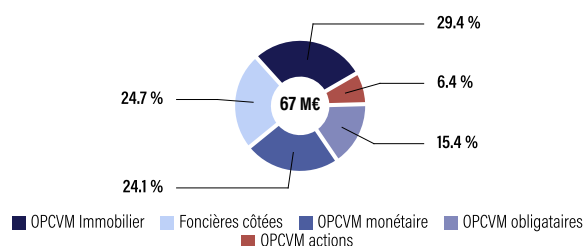
| | |
|---|--------------------|
| Immobilier physique | Valeur d'expertise |
| Titres de société à prépondérance immobilière | Actif net réévalué |
| OPCI et OPCVM | Valeur liquidative |
| Immobilier coté | Cotation boursière |

Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

(En % de l'actif brut)



Répartition de la poche financière

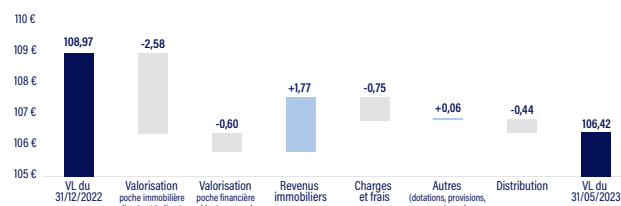


Note : La poche financière représente 27,9% de l'actif brut.

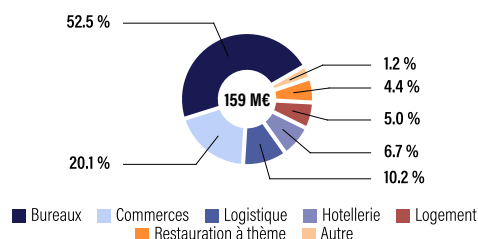
3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

| | Date d'acquisition | % de détention | Typologie | Prix d'acquisition droits inclus (M€) |
|---|--------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Immeuble à Suresnes | 27/09/2019 | 10% | Bureaux | 12,9 |
| Immeuble à Salzburg - Autriche | 04/05/2019 | 100% | Hôtel / Bureaux / Commerces | 12,6 |
| Immeuble à Dublin (Fleming Court) - Irlande | 14/03/2022 | 25% | Bureaux | 9,8 |
| Immeuble à Bonn - Allemagne | 28/02/2022 | 1% | Bureaux | 9,6 |
| Immeuble à Dublin (Independent House) - Irlande | 27/06/2022 | 25% | Bureaux | 9,1 |
| Immeuble à Lyon (Rue Saint-Romain) | 22/10/2020 | 100% | Bureaux | 8,7 |
| Actif de logistique au Haillan (Bordeaux) | 15/11/2019 | 100% | Logistique | 8,3 |
| Immeuble à Dublin (Fitzwilliam Place) - Irlande | 21/12/2021 | 25% | Bureaux | 8,2 |
| Immeuble à Lyon (Rue Pr Jean Bernard) | 27/12/2021 | 100% | Bureaux | 7,3 |
| Portefeuille de 10 murs de restaurant Léon de Bruxelles | 29/03/2018 | 33% | Commerces | 7,2 |
| Immeuble à Paris (75020) | 24/06/2021 | 100% | Bureaux | 6,0 |
| Immeuble à Montpellier | 09/03/2020 | 100% | Bureaux | 5,8 |
| Immeuble à Dublin (Harcourt Street) - Irlande | 22/07/2021 | 25% | Bureaux | 5,7 |
| Commerce à Halle/Saale | 21/04/2022 | 25% | Commerces | 5,6 |

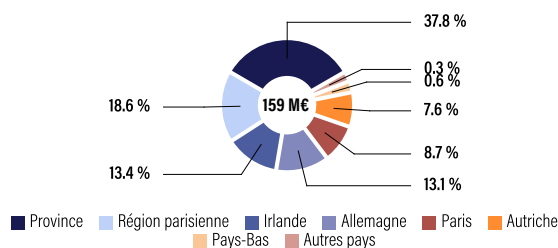
4. ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI



Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI



Note : la poche immobilière représente 66,2% de l'actif brut

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI Sofidy Pierre Europe sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement des 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/05/2023. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, document d'information clé et prospectus disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |
338 826 332 RCS Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex
Tél. : 0169 87 02 00 | Fax : 0169 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**